



# ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Communauté de Communes de



## DOMME-VILLEFRANCHE-DU-PÉRIGORD

24, 25 juin et 10 juillet 2025



# RÉUNION PUBLIQUE, BILAN AVANT ARRÊT DE PROJET



19 rue Pierre et Marie Curie 87000 LIMOGES  
05 55 35 05 63  
kartheo@circom.fr  
kartheo.com

122 Avenue de Lavour 31500 TOULOUSE  
05 55 35 05 63  
kartheo@circom.fr  
kartheo.com

# #

## DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

- 1** /// Avant propos
- 2** /// Fonctionnement général du PLUi
- 3** /// Comment exprimer votre avis sur le PLUi
- 4** /// Échanges et suite de l'étude



# 1.

## AVANT PROPOS

### QU'EST-CE QUE LE PLUI

#### 1 Un outil de projet

Le PLUi définit un projet de développement et affiche la ligne de conduite choisie pour dessiner le visage du territoire de demain.

#### 2 Un outil réglementaire

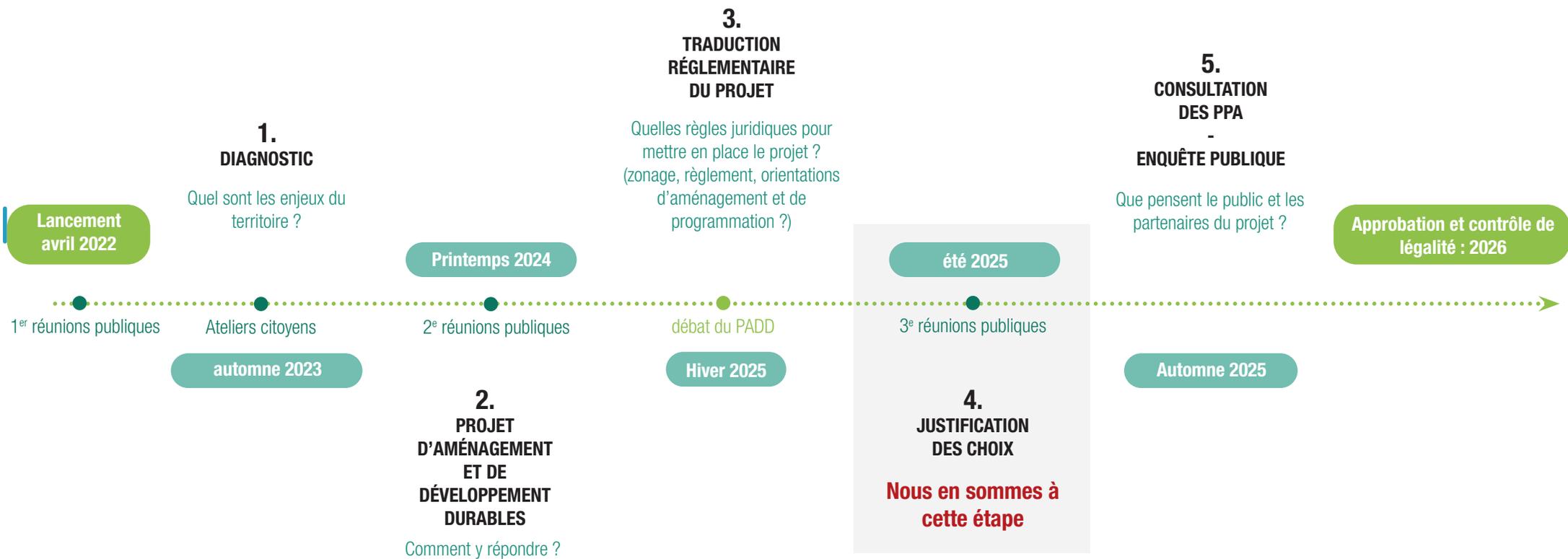
Le PLUi détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire (zones U, AU, A & N). Chaque zone possède un règlement qui définit le droit à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront instruits, accordés ou refusés les PC, PA, etc.

#### 3 Un outil répondant aux enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic

Le PLUi définit le projet urbain de l'intercommunalité et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport, etc. C'est un document juridique car opposable au tiers. Une fois approuvé, le PLUi remplacera les documents d'urbanisme actuels.

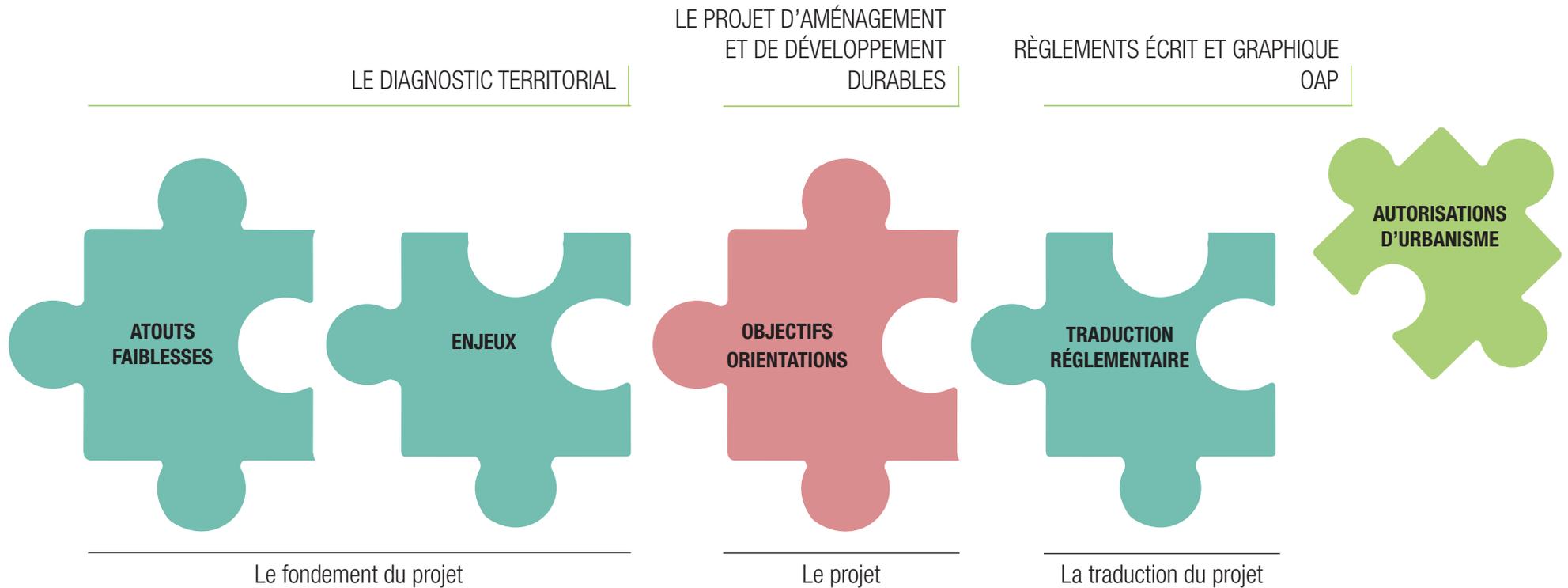
# 1. AVANT PROPOS

## QU'EST-CE QUE LE PLUI



## 2. FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

### LES PIÈCES DU PLUI



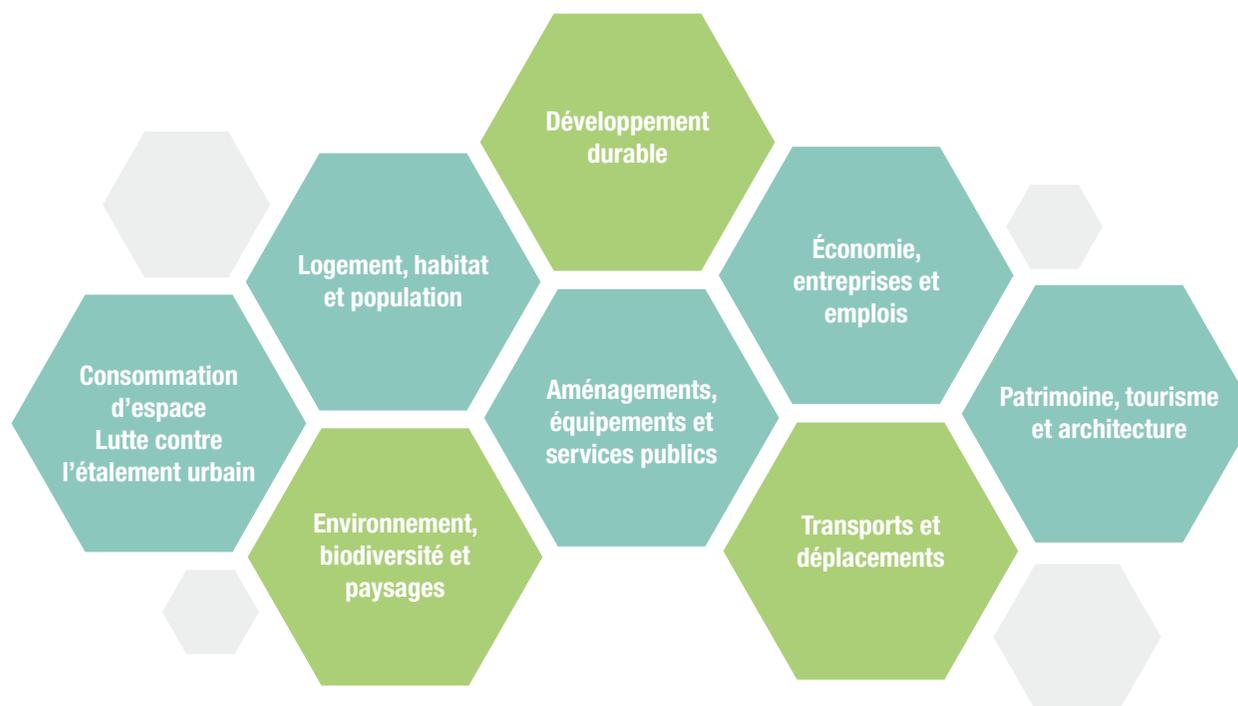
Document stratégique et réglementaire, le PLUi a pour clé de voûte le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. C'est dans ce document que l'intercommunalité expose son projet politique, visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le PADD n'est pas opposable aux permis, mais oriente toute évolution future du PLUi.

## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## THÉMATIQUES DU PADD



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur du territoire.
- S'appuie sur le diagnostic territorial, qui a mis en évidence les enjeux du territoire.
- Doit respecter les évolutions législatives et les documents cadres.
- Constitue la feuille de route composée de plusieurs défis majeurs, déclinés en orientations et en actions concrètes.

# 2. FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## PROJET DE TERRITOIRE

### Défi 1 : Urbanisme et habitat

**Orientation 1 : Porter une politique de production de logements permettant le maintien de la population et la revitalisation du territoire**



Prioriser la lutte contre les logements inactifs



Attirer une population de jeunes ménages

**Orientation 2 : Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine portée par le projet intercommunal**



Communes pôles principaux (parcelle à 850 m<sup>2</sup> env. hors VRD)



Communes pôles secondaires (parcelle à 900 m<sup>2</sup> env. hors VRD)



Communes pôles de proximité (parcelle à 1100 m<sup>2</sup> env. hors VRD)



Communes rurales (parcelle à 1250 m<sup>2</sup> env. hors VRD)

**Orientation 3 : Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces**



Favoriser la prise en compte des dents creuses dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) avant toute extension



Concilier politique de développement, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

**Orientation 4 : Adapter l'offre de logements aux besoins de la population locale**

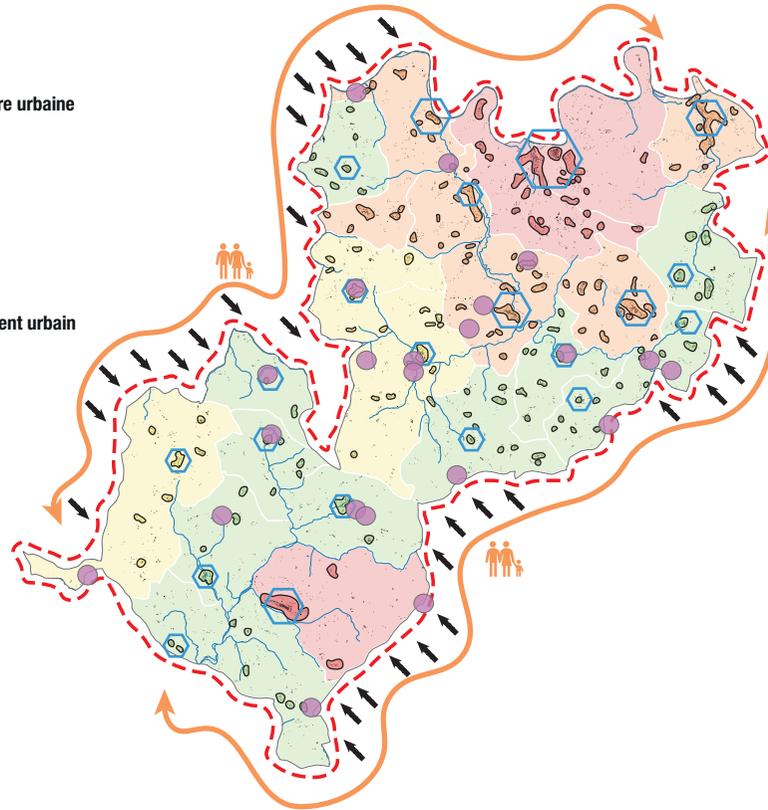


Développer une offre de logements adaptée aux besoins des populations à l'année

**Orientation 5 : Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions**



Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti et favoriser l'insertion harmonieuse des projets dans leur contexte urbain et patrimonial



« Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements pour maintenir les populations tout en préservant le cadre de vie »

# 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## PROJET DE TERRITOIRE

### Défi 2 : environnement, cadre de vie et tourisme

#### Orientation 6 : Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue

-  Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels
-  Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

#### Orientation 7 : Préserver les paysages emblématiques du territoire

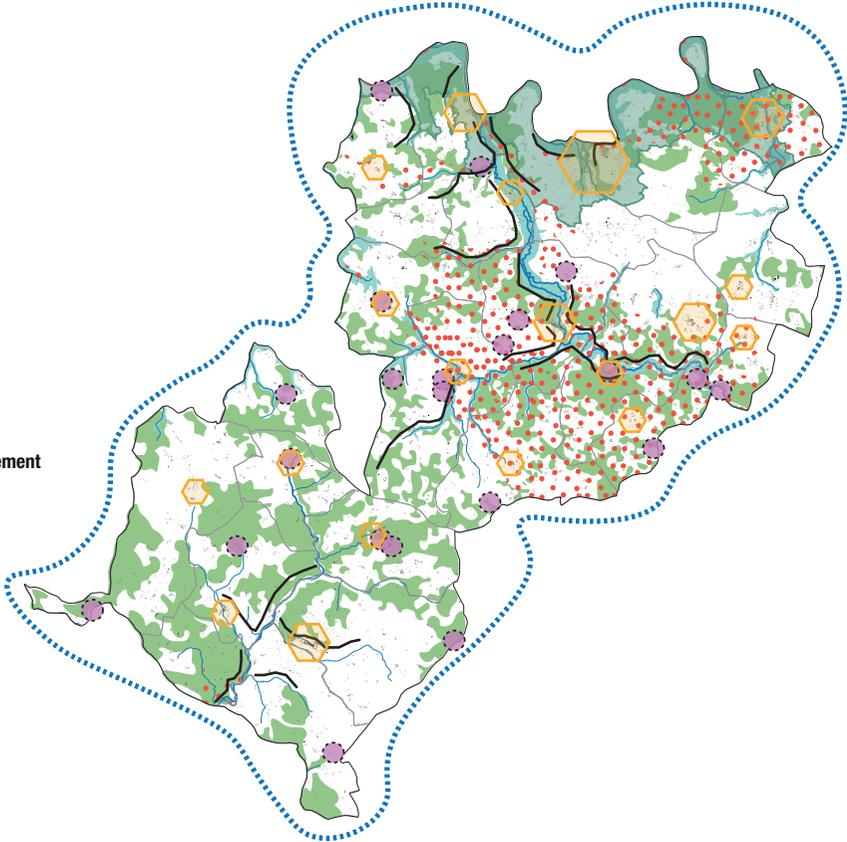
-  Maintenir les paysages caractéristiques du territoire
-  Valoriser les perspectives paysagères
-  Sites patrimoniaux remarquables
-  Périmètres de protection des monuments historiques
-  Agir en faveur d'une intégration des projets suivant le contexte historique, patrimonial et paysager

#### Orientation 8 : Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

-  Promouvoir la nature en centre-bourg et garantir une gestion durable de la ressource en eau

#### Orientation 9 : Encadrer la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

-  Encadrer la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs



« Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable pour assurer le maintien de ses richesses environnementales, paysagères et architecturales, garantes d'un cadre de vie attractif »

# 2.

## FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

### PROJET DE TERRITOIRE

#### Défi 3 : économie, commerce et agriculture

##### Orientation 10 : Encourager le commerce de proximité, soutenir les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

 Affirmer la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et leurs rôles de pôles (commerces, services de proximité)

 Maintenir les entreprises déjà en place et le nombre d'emplois

 Soutenir et pérenniser les entreprises existantes isolées

##### Orientation 11 : Affirmer les zones d'activités économiques, en encadrant et en orientant leur développement

 Pérenniser et développer les zones d'activités économiques intercommunales

 Maintenir les zones d'activités économiques communales

##### Orientation 12 : Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions

 Soutenir les exploitations agricoles et forestières et faciliter les projets de diversification agricole

 Encadrer les activités de carrières locales existantes



« Assurer un développement économique équilibré et ancré, en garantissant l'attractivité du territoire pour les entreprises et en soutenant l'évolution de l'agriculture »

# 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## PROJET DE TERRITOIRE

### Défi 3 : économie, commerce et agriculture

**Orientation 13 : Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants**

- Pôlarités principales
- Pôlarités de proximité
- Pôlarités secondaires

**Orientation 14 : Concilier développement du territoire et prise en compte des risques**

- Risque inondation aléa fort
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas et aux risques
- ICPE Industrielle dans la commune
- ICPE Carrière dans la commune
- ICPE Agricole dans la commune

**Orientation 15 : assurer la performance et la sécurité des dessertes**

- Valoriser les entrées de bourgs
- Améliorer les conditions de déplacements

**Orientation 16 : Promouvoir les solutions de mobilité alternatives et douces**

- Sécuriser l'ouverture du territoire vers les gares et les haltes ferroviaires existantes et en projet
- Offrir des conditions de stationnements adéquates et tournées vers la durabilité
- Maintenir et développer les liaisons douces au sein des communes et entre les communes

**Orientation 17 : Accompagner le territoire dans sa transition écologique et énergétique**

- Encadrement du développement des énergies renouvelables pour favoriser leur bonne intégration territoriale
- Favoriser les principes de conception bioclimatique et la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés



« Adapter et pérenniser l'offre d'équipements et de services pour garantir un cadre de vie durable aux populations du territoire »

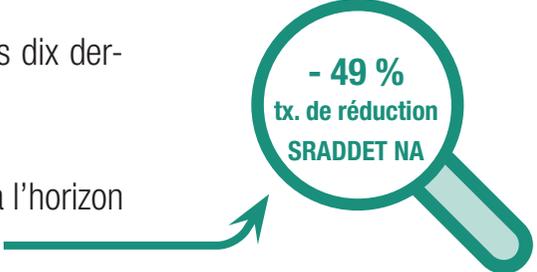
## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### Un objectif imposé de « modérer » la consommation d'espaces

- » Le diagnostic du PLUi doit analyser les surfaces consommées par le développement de l'urbanisation les dix dernières années qui précèdent le PLUi.
- » Le PLUi doit ensuite s'engager en réduisant la consommation pour les quinze années à venir, c'est-à-dire à l'horizon 2041 du PLUi.



- 49 %  
tx. de réduction  
SRADDET NA

### Comment ?

1. En définissant une proportion de réduction de la consommation d'espace et/ou une surface de développement urbain maximale à respecter.
2. En réalisant davantage de logements sur une même surface : en augmentant la densité résidentielle du territoire.

### Concrètement, qu'est-ce que cela implique ?

- » Diminution des surfaces constructibles : il faut les dimensionner non par rapport à la surface constructible actuelle des documents d'urbanisme, mais par rapport à la réalité de la construction de ces dix dernières années.
- » Des secteurs du territoire où la construction de logements est encadrée : il faut respecter une densité minimale pour se voir accorder le permis (OAP).

## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUi

## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

**Lorsque le PLUi sera en vigueur sur le territoire, l'examen des demandes d'autorisations d'urbanisme se fera sur la base de trois pièces du PLUi**

1

### **Règlements graphique et écrit**

Règles d'occupation des sols.  
Où construire ? Quoi et comment ?

2

### **Orientations d'aménagement et de programmation**

Modalités d'aménagement, de réhabilitation, de valorisation, de protection, etc.  
Il existe des OAP de secteur à enjeux, ou par thématique (exemple : protection des espaces naturels sensibles et biodiversité, etc.)

3

### **Annexes du PLUi**

Plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, secteurs sauvegardés, zones d'aménagement concerté, etc.

## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Le plan de zonage  
et le règlement



Quelles règles d'occupation  
des sols ?

## 1. RÈGLEMENT GRAPHIQUE

### Délimite les différentes zones du territoire

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N)

### Spatialise les prescriptions

- Les éléments du patrimoine naturel à préserver
- Les éléments du patrimoine bâti à préserver
- Les emplacements réservés
- Les changements de destination
- Etc.

## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## RÈGLEMENT GRAPHIQUE

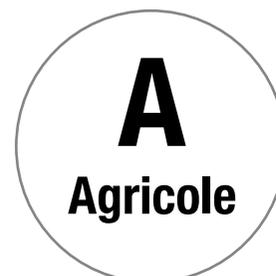
### 4 zones dans un PLUI



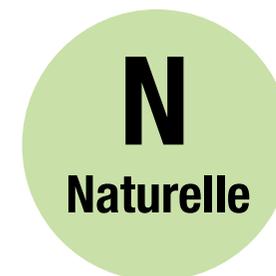
Les sites déjà urbanisés,  
constructions existantes



Les sites de développement  
du territoire (habitat,  
activités, etc.)



Les secteurs dédiés à  
l'activité agricole et son  
développement



Les secteurs de protection  
du patrimoine naturel et des  
paysages

### Et de nombreuses sous-zones

#### Zones urbaines

Urbaines anciennes - UA  
Urbaines récentes - UB  
Urbaines villages - UV  
Urbaines équipement - UE  
Urbaines touristique - UT  
Urbaines économique - UX  
Etc.

#### Zones à urbaniser

Zones à urbaniser ouvertes  
- 1AU  
Zones à urbaniser  
économique - 1AUX  
Zones à urbaniser fermées  
- 2AU  
Etc.

#### Zone agricole et ses secteurs spécifiques

Agricole - A  
Agricole stricte - AS  
Agricole économique - AX  
Agricole touristique - AT  
Etc.

#### Zone naturelle et ses secteurs spécifiques

Naturelle - N  
Naturelle protégée - NP  
Naturelle économique - NX  
Naturelle touristique - NT  
Etc.

## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## RÈGLEMENT GRAPHIQUE

### Exemple d'outils et de prescriptions

Espaces Boisés Classés  
(L.113-1 et 2 du c. urb.)



Protection des principaux boisements

Les Éléments du Paysage à Préserver  
(L.151-23 du c. urb.)



Protection des fonds de jardin

Les Éléments du Patrimoine Bâti  
(L.151-19 du c. urb.)



Protection des bâtiments traditionnels  
Protection du patrimoine vernaculaire

Emplacements réservés  
(L.151-41 du c. urb.)



Projet d'aménagement de voiries  
Projets d'équipements publics

# 2.

## FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

### RÈGLEMENT ÉCRIT



Le plan de zonage  
et le règlement



Quelles règles d'occupation  
des sols ?

## 2. RÈGLEMENT ÉCRIT

### L'usage des sols et la destination des constructions

- Qu'est-ce qui est interdit, autorisé ou autorisé sous conditions ?
- Comment mettre en place une mixité fonctionnelle et sociale ?

### Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Comment implanter la construction ?
- Quel volume, surface, hauteur ?
- Quel aspect extérieur, couleur des façades ?
- Quel traitement des abords de la construction ?
- Quel type de clôture ?

### Les équipements et réseaux

- Quelles sont les conditions de desserte des terrains ? (voies, réseaux, etc.)

# 2. FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## RÈGLEMENT ÉCRIT

Pour chaque zone, le règlement définit les destinations et les sous-destinations

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE

2. HABITATION	
2.1	LOGEMENT
2.2	HÉBERGEMENT

3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL
3.2	RESTAURATION
3.3	COMMERCE DE GROS
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE
3.5	HÔTELS
3.6	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES
3.7	CINÉMA

4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES
4.5	LIEUX DE CULTE
4.6	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

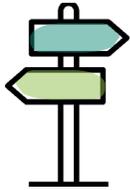
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1	INDUSTRIE
5.2	ENTREPÔT
5.3	BUREAU
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE

**5**  
**DESTINATIONS**

**23**  
**SOUS-DESTINATIONS**

## 2. FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Les orientations  
d'aménagement  
et de programmation



Quels choix  
d'aménagement ?

### 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Les OAP font figurer des éléments  
programmatiques**

Tels que les objectifs en logements, leur typologie, la densité, etc. et des principes d'aménagement relatifs à la forme urbaine, aux paysages, aux déplacements, etc.



**Elles sont opposables au tiers en  
matière de compatibilité**



**Elles sont sectorielles ou thématiques**

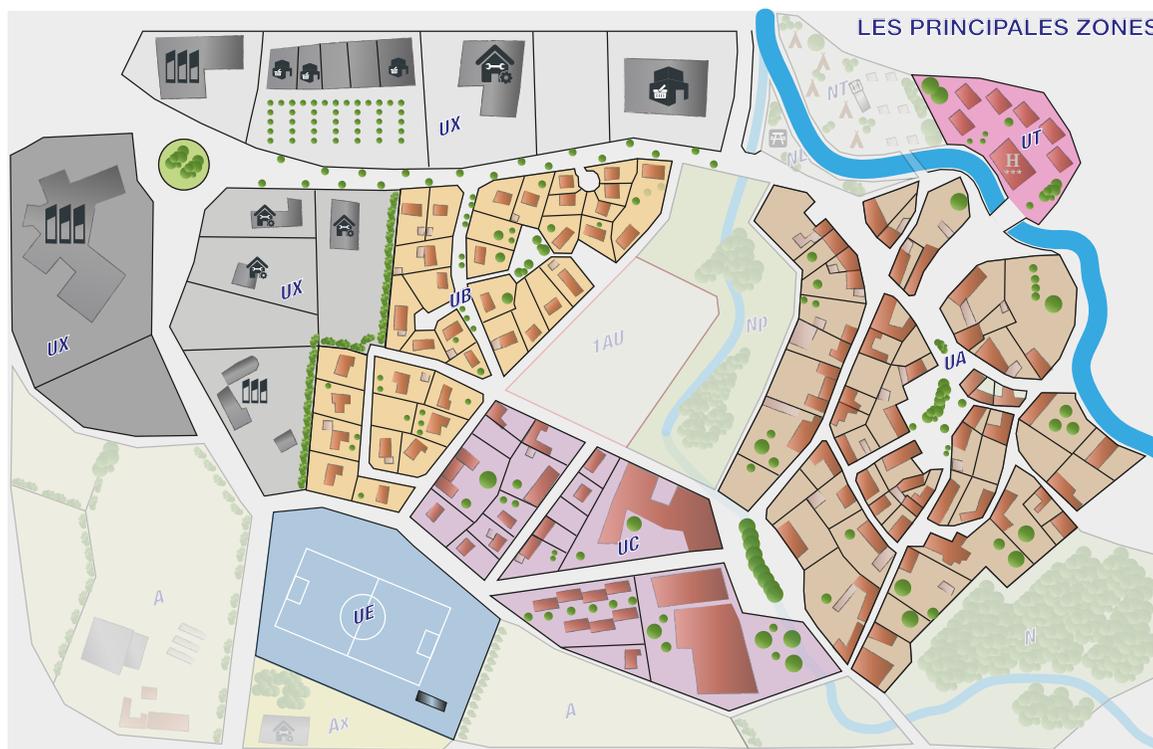
Elles s'appliquent sur l'ensemble des sites de développement du territoire (zones AU) ou sur l'ensemble du territoire et selon une thématique donnée (trame verte et bleue, mobilité, etc.).

## 2. FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

### COMPRENDRE ET UTILISER LE PLUI

#### Exemple d'un terrain en zone urbaine « U »

1. Localiser sa parcelle sur le plan de zonage.
2. J'identifie la zone : (exemple zone « UA » urbaine ancienne)
3. Je regarde si des prescriptions ont été délimitées sur ma parcelle (OAP, arbre à préserver, emplacement réservé, etc.)



## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## COMPRENDRE ET UTILISER LE PLUI



### Exemple d'un terrain en zone urbaine « U »

- Se reporter au règlement écrit
- Je regarde les règles spécifiques à respecter en zone UA

### LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols
  - Article 1 : Destinations et sous-destinations
  - Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages
  - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Article 1 : Volumétrie et implantation
  - Article 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Article 3 : Traitement environnemental
  - Article 4 : Stationnement
- Chapitre 3 : Équipement et réseaux
  - Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées
  - Article 2 : Desserte par les réseaux

# 2.

## FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

### COMPRENDRE ET UTILISER LE PLUI

#### Cas pratique

Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols

Article 1 : Destination et sous-destination



#### Se reporter au règlement graphique

- Localiser sa parcelle sur le plan de zonage

#### Repérer la légende

- Dans l'exemple : je suis en « zone urbaine ancienne »

#### Se référer au règlement écrit

- Quelle type de construction je peux y construire ?
- Les logements y sont autorisés : je peux réaliser mon projet de construction d'habitation

# 2.

## FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

### COMPRENDRE ET UTILISER LE PLUI

#### Cas pratique

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 : Volumétrie et implantation



#### Se référer au règlement écrit

- Quelle distance ma construction doit respecter par rapport à la voie publique ?
  - Ma construction peut être implantée à l'alignement par rapport à la voie publique
- Quelle hauteur ma construction doit respecter ?
  - Ma construction doit respecter 7 mètres à l'égout du toit pour une construction en R+1

## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## COMPRENDRE ET UTILISER LE PLUI

### Cas pratique

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Traitement environnemental



### Se référer au règlement écrit

- Quelle surface de ma parcelle doit restée perméable ?
  - Je dois maintenir 30 % de ma parcelle en surface perméable (pleine terre)

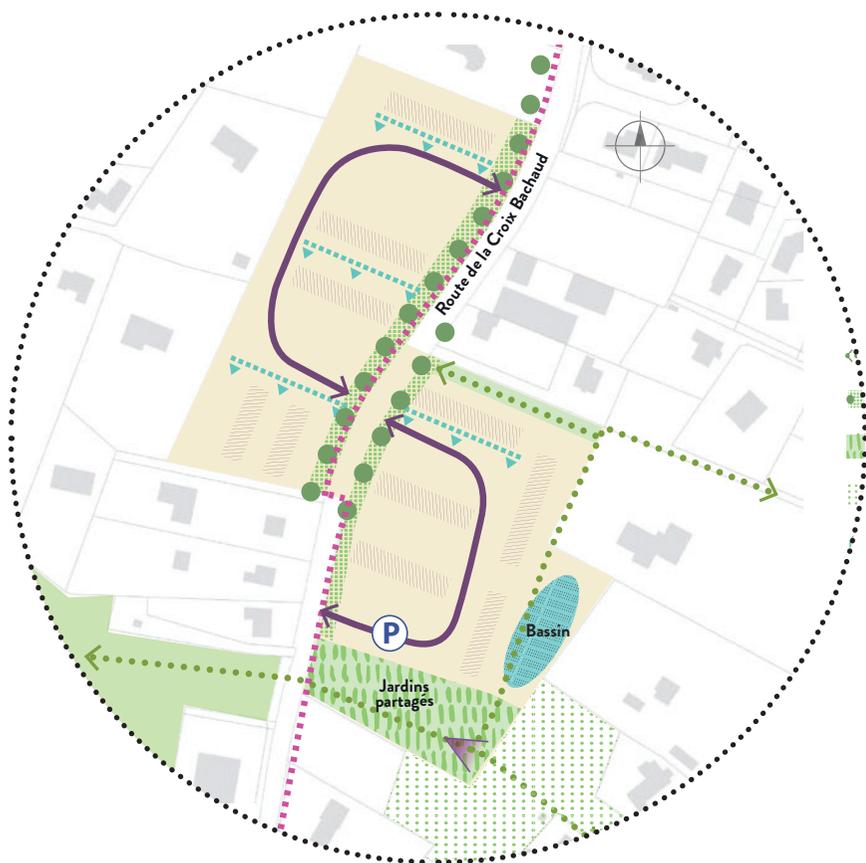
## 2.

# FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU PLUI

## COMPRENDRE ET UTILISER LE PLUI

**Cas pratique :** Mon terrain se situe dans une zone «à urbaniser» (AU)

» Les parcelles qui se situent en zone «AU» voient leur aménagement encadré par une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

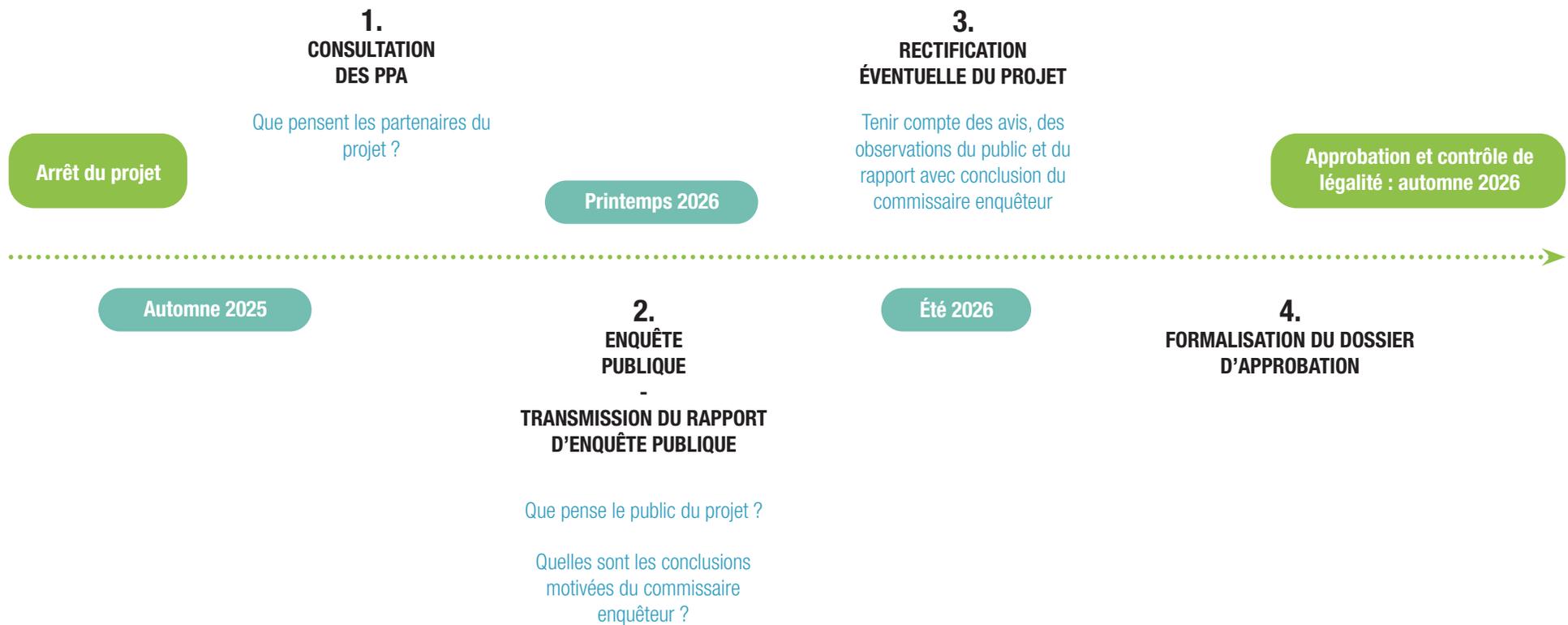


### Se référer au cahier des OAP

- Je regarde et veille à respecter les orientations relatives à :
  - La densité (nombre de logement minimum)
  - La réalisation de logement (en lots individuels ou via une opération d'aménagement d'ensemble)
  - La typologie de logement (individuel, individuel groupé, intermédiaire, etc.)
  - La desserte et la mobilité (création de nouvelles voies, de cheminements piétons, etc.)
  - Le cadre de vie (espace vert, intégration paysagère, etc.)

# 3. COMMENT EXPRIMER VOTRE AVIS SUR LE PLUI

## CALENDRIER ET SUITE DE L'ÉTUDE



# 3.

## COMMENT EXPRIMER VOTRE AVIS SUR LE PLUi

### PÉRIODE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Consultation du dossier d'enquête publique

Consultation sur internet et/ou sur support papier, ou informatique dans le lieu où se déroule l'enquête publique



#### J'exprime mon avis



Par voie électronique



Par écrit dans les registres d'enquête aux horaires d'ouverture au public



Après du commissaire enquêteur lors des permanences



**Le CE établit un rapport relatant le déroulement de l'enquête, examinant l'ensemble des observations recueillies et consignait ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réservés ou défavorables**

Le CE formule un avis sur chaque demande

**La commune analyse le rapport d'enquête ainsi que les avis émis par les Personnes Publiques Associées et statue sur les évolutions à apporter au PLUi**



**Approbation du PLUi**



**Merci de votre attention**

Avez-vous des questions ?



05 55 35 05 63



122 avenue de Lavour  
31500 TOULOUSE



kartheo@circom.fr